

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.

 Buizerdhorst 31 | 5431 LX Cuijk



Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistente



Kimber Heere

Nieuwbouwassistente



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Meet
the *team*



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

In een zeer groenrijke woonomgeving gelegen, verrassend ruime geschakelde gezinswoning met aanbouw, een inpandige garage en achterom. Deze geschakelde woning heeft aan de voorzijde een vrij uitzicht op de eiken van de eeuwenoude Sassenwal met een aangrenzende ruime speelweide. In de achtertuin op het zuiden is het al heel vroeg in het voorjaar heerlijk te vertoeven in de beschutte tuin met de sfeervolle overkapping. Op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte ingericht met wandcloset en fonteintje, royale woonkamer van ca. 55 m² met sfeervolle open gashaard, eiken parketvloer en openslaande tuindeuren, aangebouwde keuken met een moderne en complete keukeninrichting en schuifpui met directe toegang tot de zonnige tuin, praktische bijkeuken met o.a. aansluitingen t.b.v. het witgoed, inpandig te bereiken garage.

1e verdieping: overloop met 3 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van een ruim dakterras, een in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douchecabine en wandcloset en een hobbykamer.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met voorzolder, bergruimte v.v. HR-combiketel en een 4e slaap-/zolderkamer.

Diverse gegevens:

De moderne keukeninrichting is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven.

De woning beschikt over dak- en vloerisolatie en dubbel glas. De kruipruimte van de woning is nageïsoleerd.

De cv-ketel is van het merk Nefit, bouwjaar 2017. De meterkast van de woning is in 2023 vernieuwd. Het buitenschilderwerk is in 2024 vernieuwd.

Onlangs is de dakbedekking van het plat dak (balkon en boven de keuken) vernieuwd. De woning is voorzien van zonnescreefs en beschikt over een zonneluifel.

De woning beschikt over 14 zonnepanelen.

Drie slaapkamers en de woonkamer zijn in 2023 voorzien van een Mitsubishi airco/verwarmingsinstallatie.

Op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. een basisschool, supermarkt, centrum van Cuijk met cafés en restaurants, openbaar vervoer richting Nijmegen en Venlo.

Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 356,- per jaar

Rioolheffing: € 192,76 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € 280,- per jaar

De kenmerken

Bouwworm

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1979
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	aan park, in woonwijk, vrij uitzicht

Indeling

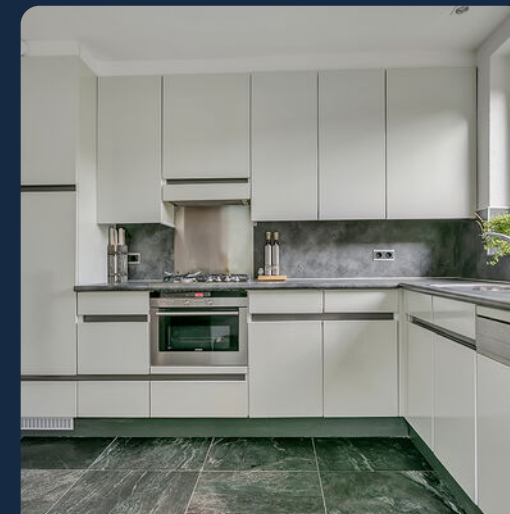
Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	233 m ²
Inhoud	610 m ³
Externe bergruimte	-
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR-combiketel; merk Nefit

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	77 m ²
Ligging hoofdtuin	zuid
Garage	aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren





99 Ontdek of deze woning aan jouw *dromen* en *toekomstbeeld* voldoet

De foto's





99 We willen niets liever dan dat jij
bewust de juiste keuze voor jezelf maakt





99 Koop geen huis, koop een
toekomst vol mogelijkheden







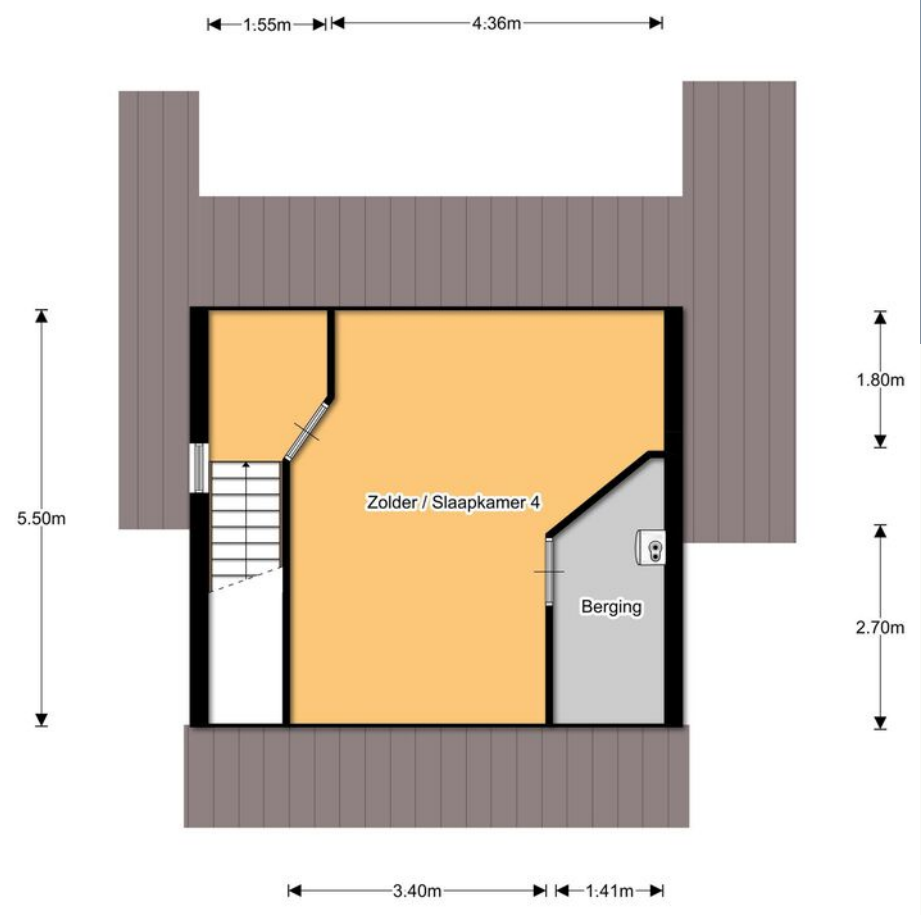


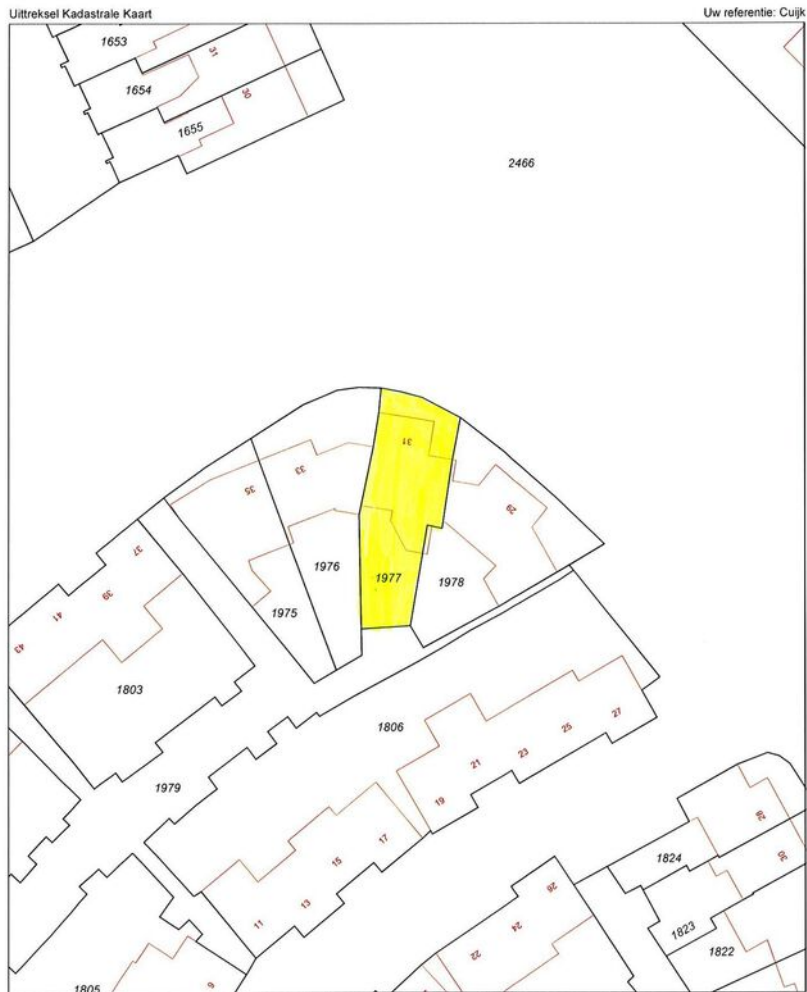












12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel: Apeldoorn, De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente CUIJK

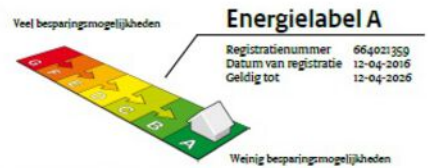
Sectie D

Perceel 1977



Energie label woning

Buizerdhorst 31
5431LX Cuijk
BAG-ID: 1684010000001056



De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft (inmiddels) label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoelwoning	
Bouwperiode	1975 t/m 1982	
Woonoppervlakte	>140 m²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Ongeveer 10 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee	
8. Zonne-energie	Ja, met 23,5 m² zonnepanelen	
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Rob Feil	Aangegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	181570	
KVK nummer	50931253	

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energie label kunt u altijd verifieren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergie label.nl.

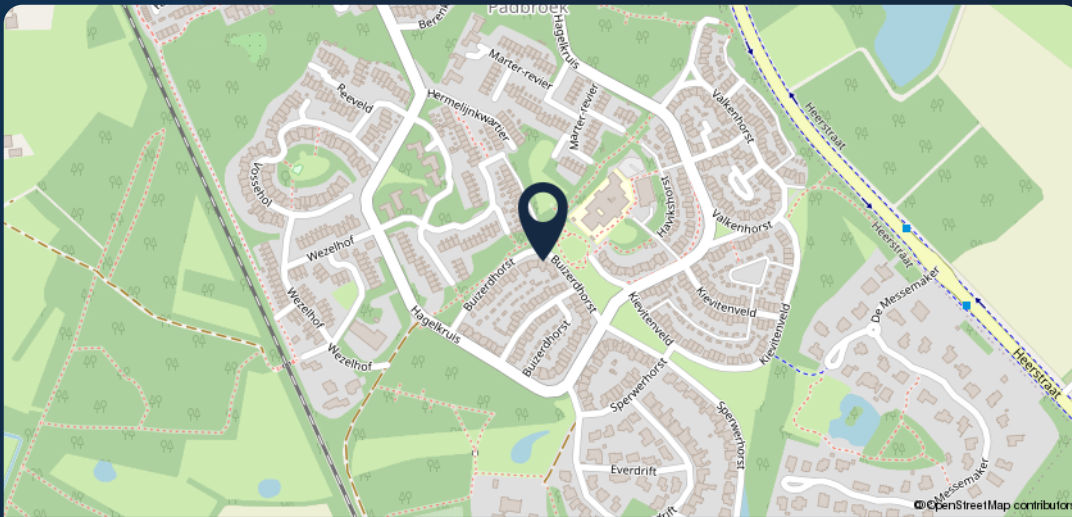
Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin overige			
irrigatie systeem	X		
bloembakken	X		
steen met waterfontein	X		
Woning			
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
Zonwering binnen	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Voorzetramen radiatorfolie			
radiatorfolie beg. grond	X		
vloerisolatie	X		
Keukenapparatuur			
oven/magnetron	X		
koelkast	X		

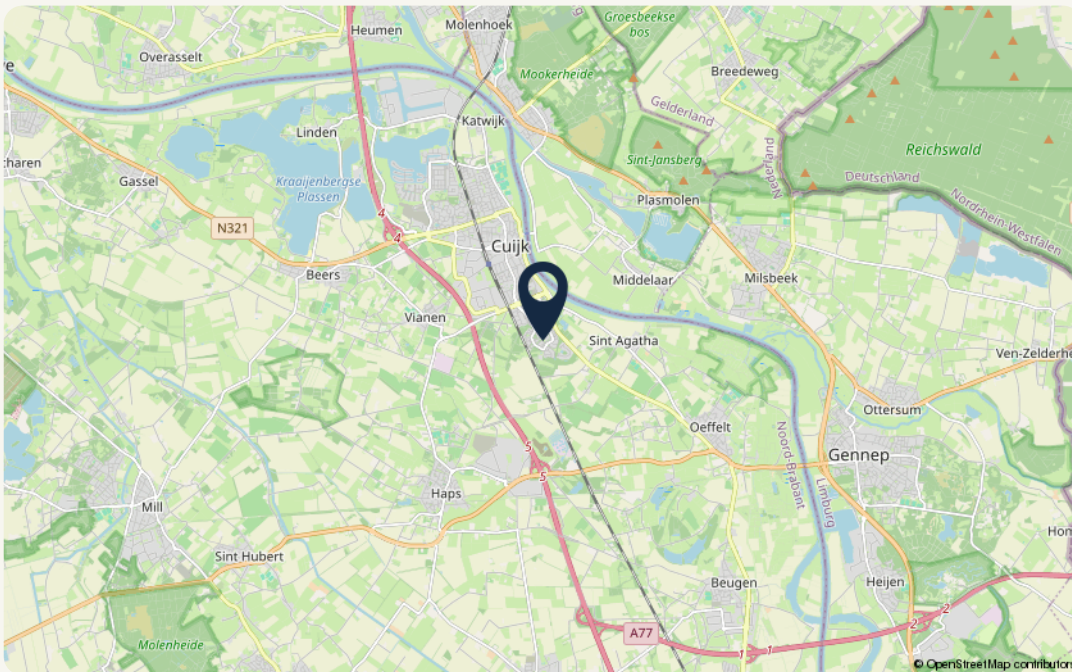
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
vaatwasser	X		
afzuigkap	X		
Verlichting			
buitenverlichting	X		
inbouwspots	X		
Losse kasten legplanken			
hang-/ legkasten wit		X	
slaapkamerkast berken		X	
Toilet accessoires			
closetrolhouder	X		
borstelhouder	X		
Badkamer accessoires			
handdoekhouder	X		
closetrolhouder	X		
borstelhouder	X		
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Vast bureau	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Buizerdhorst 31
Postcode	5431 LX
Plaats	Cuijk

Kadastrale gegevens

Gemeente	Cuijk
Sectie	D
Perceelnummer	1977
Oppervlakte	233 m ²
Eigendomssituatie	

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?”

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Genep

☎ 0485-550450

✉ genep@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Ruimte *voor aantekeningen*

A large white rectangular area with rounded corners, containing 25 horizontal light gray lines for writing notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the box. The background of the slide is dark blue at the top and bottom, with a light beige gradient on the sides.

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

